

Festlegungen

zum Bebauungsplan Norf – Süd (1. Bauabschnitt)
- (Bebauungsplan 2 Norf, gemäß § 9 BBauG) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.02.1967

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

Im Kerngebiet sind die vom zweiten Vollgeschoß an Wohnungen nach § 7 der BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Weitere Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen nach § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Plan in römischen Ziffern zwingend festgesetzt. In besonders begründeten Fällen können Ausnahmen gestattet werden. Bei den Terrassenhäusern liegt die mit einem Kreuz gekennzeichnete Freifläche in Höhe des Fußbodens des dazugehörenden Geschosses. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung gelten nicht für die Flächen des Gemeinbedarfs.

2.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt nach § 17 der BauNVO

	1	2	3	4	5
Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)	Bau-massen-zahl (BMZ)
Im reinen Wohngebiet (WR) bei		1	0,4	0,4	--
		2	0,4	0,7	--
		3	0,3	0,9	--
		4 und mehr	0,3	1,0	--
Im Kerngebiet (MK) bei		1	0,8	0,8	--
		2	0,8	1,2	--
		3	0,6	1,6	--
		4 und mehr	0,6	2,0	--

2.4 Nebengebäude, z.B. für Kleintierhaltung, sind nicht zulässig (§ 14 BauNVO, siehe auch § 80/81 BauO NW).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (DV zum BBauG)

3.1 Materialien

3.3.1 Zulässig ist nur Sichtmauerwerk; ausgenommen weisses Sichtmauerwerk. Putz und Sockel sowie geschlemmtes Sichtmauerwerk sind unzulässig. Bei Einfamilienhäusern ist weiss geschlemmtes Sicht-Mauerwerk zulässig.

3.3.2 Die Dacheindeckung muß aus altfarbenen gebrannten Ziegeln bestehen.

3.3.3 Die Bodenbeläge zu Hauseingängen usw. sind auf die Befestigungsarten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

3.4 Dachformen werden wie folgt festgesetzt:

Bei Gebäuden bis zu vier Geschossen 22-30° Neigung.

Bei fünf- und mehrgeschossigen Gebäuden Flachdach.

Ausnahmen bei der Dachneigung können nur bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen und für die ein- bis zweigeschossigen Geschäftshäuser zwischen Uhland- und Fontanestraße gestattet werden. Drempel- und Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb von Reihenhäusern in geschlossenen Baugruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Bei den ein- und zweigeschossigen Geschäftshäusern zwischen Uhland- und Fontanestraße ist die Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Oberlichter zu sichern.

3.5 Bei ein- und zweigeschossigen Häusern sind Einzelantennen unter dem Dach anzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen sind über dem Dach nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

In Ausnahmefällen kann für zusammenhängende Baugruppen auch bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden eine Gemeinschaftsantenne zugelassen werden.

3.6 Bei Eingängen und Loggien ist der nachträgliche Einbau von Sicht- und Wetterschutz ausgeschlossen.

3.7 Außenanlagen und Grünflächen

3.7.1 Einfriedigungen bei ein- und zweigeschossigen Häusern sind zur Straßenseite hin nur in Form von Ziegelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Im Übrigen sind die im Plan dargestellten Einfriedigungen als 1,80 m hohes Ziegelmauerwerk auszuführen.

Die Atriumgrundstücke sind 2 m hoch in Mauerwerk einzugrenzen, soweit die Einfriedigung nicht durch Gebäude ersetzt wird. In Ausnahmefällen kann die Einfriedigung in Holz zugelassen werden.

3.7.2 In Häusern mit drei und mehr Geschossen sind Einfriedigungen nur in der Form von bis zu 5 cm herausragenden Rasenkantsteinen zulässig.

3.7.3 Mülltonnen sind unauffällig entweder im Baukörper oder neben dem Baukörper in einer Gruppenanlage, die durch Bepflanzung gegen Sicht und Sonne abzuschirmen ist, einzubauen.

3.7.4 Bei Freisitzplätzen ist der Einbau von Sicht- und Wetterschutz in Form von Pergolen, Rankwänden oder Sichtblenden in Stein oder Holz zulässig.

3.7.5 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Rasenflächen zu gestalten.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

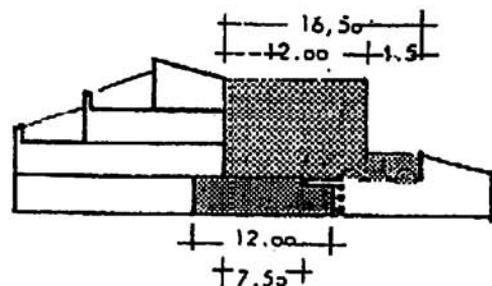
4. Einstellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit im Baugebiet ist ein Einstellplatz nachzuweisen (§ 64 Abs.2 BauONW).

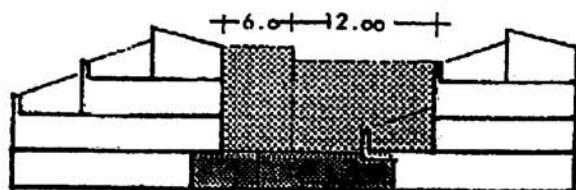
Im Übrigen gelten die Richtlinien des Ministers für Wiederaufbau vom 20.7.1960 (vergl. RdErl.d.M.f.W. vom 9.8.1950 (MBI. NW S. 825) i.d.F. vom 20.7.1960 (MBI. NW S. 1992). Soweit Garagen im Kerngebiet errichtet werden, sind diese in den Baukörper einzubeziehen. Garagen dürfen nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29.08.1966 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.

MINDESTABSTÄNDE DER GEBÄUDE NACH §8 BAU O NW

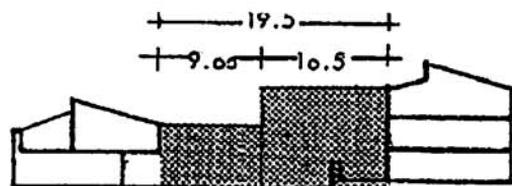


A - A

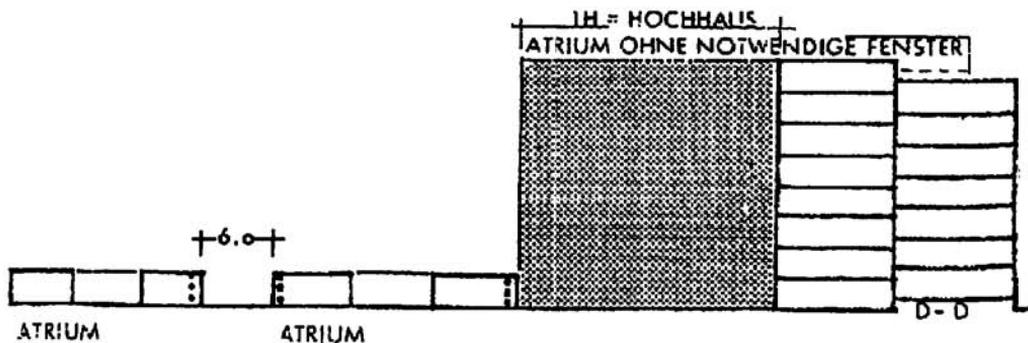


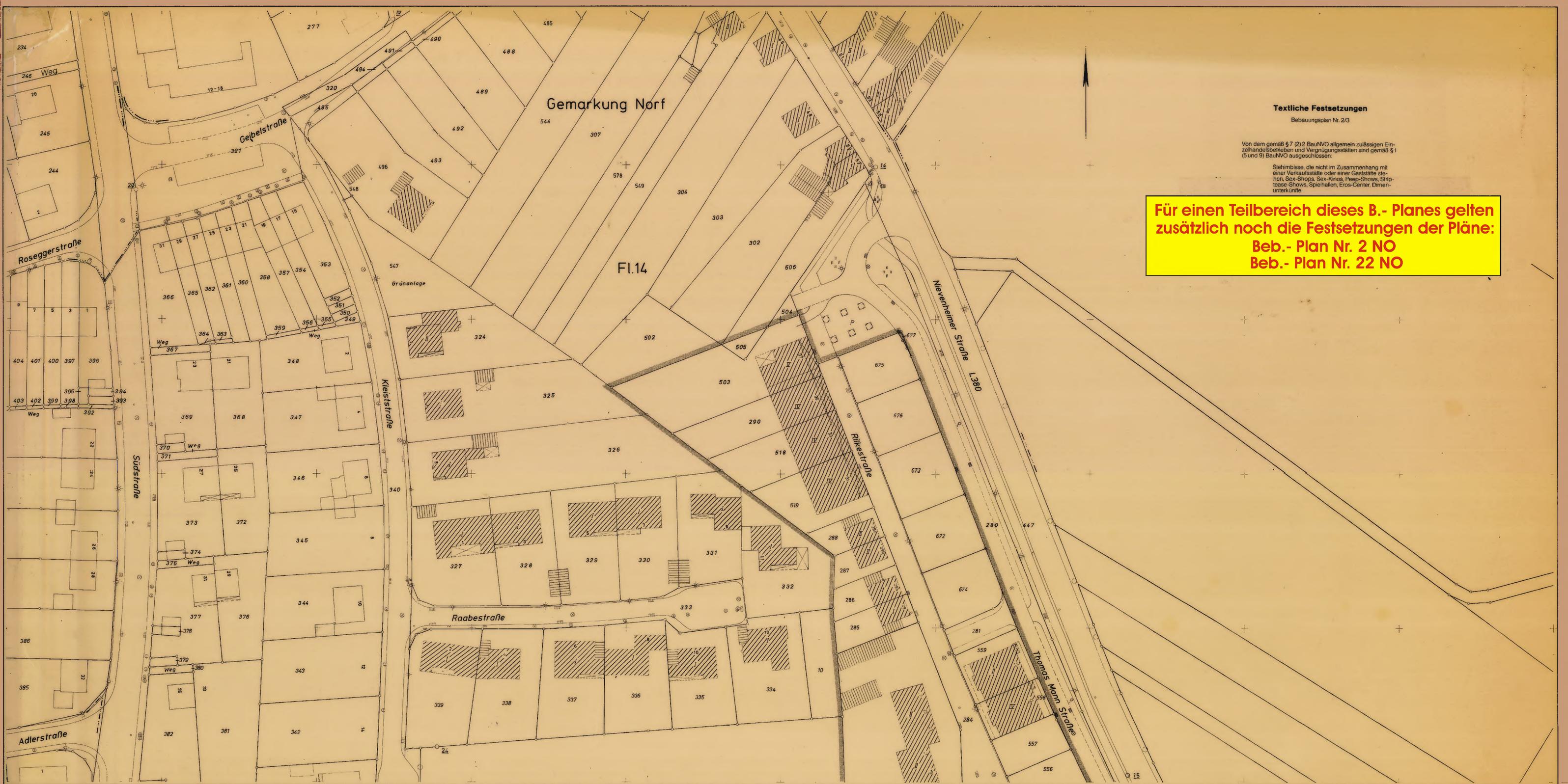
B - B

GEBÄUDE MIT 6,00 12,00
 ÜBERWIEGEND
 GESCHÄFTLICHER
 NUTZUNG



C - C





Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 2/3

Von dem gemäß § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsläden sind gemäß § 1 (5) und 9) BauNVO ausgeschlossen.

Stehbänke, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-tease-Shows, Spielhallen, Eros-Center, Dirmenunterkünfte

**Für einen Teilbereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Pläne:
Beb.- Plan Nr. 2 NO
Beb.- Plan Nr. 22 NO**

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 2/3 Bl.1
-Lessingplatz-
Maßstab 1 : 500
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Stand der Planunterlagen: Juni 1987

BESTANDSANGABEN
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Garage
Zahl der Vollgeschosse
Bioschwingung
Wasserflächen
Höhen über NN
Kanalschacht

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohnbauflächen
Gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Einzelhäuser zulässig
Doppelhäuser zulässig
Ein- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
ID en als Vollgeschoss anzurechnendes Dichteschuß
FD Flächendach
SD Satteldach
PD Pfalldach
45 Dachneigung
F Freizeitanlage
Art der Erdneigung (Vorgelände)

VERKEHRSLÄCHEN
Offentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Radweg
Straßenbahn
Sonderabgrenzungsbereich
Sonderabgrenzungsbereich
Sonderabgrenzungsbereich

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Kirche
Schule
Kindergarten
Schutzraum
Post

GRUN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Spielplatz
Freizeitanlage
Sportplatz
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN
Planbegrenzung
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Stellplätze
Tiefgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsstellplätze

NACHRICHTL. ÜBERNAHME
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzzone
Wasserfläche
Fläche für Bahnanlagen
Hochspannungslinien mit Schutzstreifen
Fläche für Versorgungsanlagen (Transformator)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 22.2.1988
Beigeordneter: *[Signature]*
Leiter des Planungsbüros: *[Signature]*

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katastralkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt worden ist.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Die öffentliche Darstellung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BauGB in der Zeit vom 30.01.1987 bis 02.02.1987. Die erteilte Bauvernehmlichmachung des öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 22.2.1987.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Nach erteilter Bauvernehmlichmachung am 22.2.1987 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 26.12.1987 bis 28.12.1987 öffentlich ausgestellt.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Nach erteilter Bauvernehmlichmachung am 22.2.1987 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 26.12.1987 bis 28.12.1987 öffentlich ausgestellt.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Nach erteilter Bauvernehmlichmachung am 22.2.1987 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 26.12.1987 bis 28.12.1987 öffentlich ausgestellt.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 19 BauGB am 22.2.1988 beschlossen.
Neuss, den 22.2.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Der Stadtplanungsamtsleiter: *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
(siehe Verfügung vom 27.05.1988 Az.: 35.2-12.23.)
Düsseldorf, den 27.05.1988
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
[Signature]

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Planverfahrens gem. § 11 (3) BauGB am 30.7.1988 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 30.7.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*
Feldvgl. vom 5.8.1987

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 2/3 Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 30.07.1988 Es gilt die BauNVO 1977

Von dem gemäß § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen:

Stehimbisse, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Spielhallen, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.